

sine udgifter efter almindeligt gældende regler om optagelse af realkreditlån, eller på anden måde, som ejeren vælger. Tilsvarende gælder bestemmelsen om, at kommunalbestyrelsen kan påtage sig garanti for den del af lån, der har pantesikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Kommunalbestyrelsen kan heretter ikke yde garanti for lån optaget af købere af boliger efter kapitel 5 a.

Boligerne vil blive omfattet af bekendtgørelse om bygningsdrift, dog kun i fondens 20-årige dækningsperiode.

Til § 2

Til nr. 1

Når almene lejere skal have mulighed for at købe deres bolig, vil de almene ejendomme, hvor der ikke kan ske udstykning, skulle opdeles i ejerlejligheder. De lejere, som vælger at købe, vil herefter blive ejer af hver en ejerlejlighed, mens afdelingen vil bestå af de ikke-solgte boliger. Udgangspunktet er, at opdelingen skal foretages på en sådan måde, at de ikke-solgte boliger kommer til at udgøre én ejerlejlighed, men opdelingen kan dog også foretages på den måde, at hver bolig udlægges som en selvstændig ejerlejlighed, jf. lovforslagets § 2, nr. 3.

Boligorganisationen, som repræsenterer afdelingen på ejerforeningens generalforsamling, skal have indflydelse i ejerforeningen svarende til summen af fordelingstallene for de usolgte almene boliger, herunder de boliger, som bliver genudlejet ved ledighed.

Derfor foreslås, at bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, om, at en ejer af flere ejerlejligheder ikke kan deltage i afstemninger efter fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979, ikke skal gælde for almene boligorganisationer.

Til nr. 2

I almene ejendomme, hvor der sker salg til lejerne eller salg til andre, jf. kapitel 5 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., er der behov for særlige vedtægtsbestemmelser, f.eks. om afdelingens indflydelse. Derfor foreslås, at den gældende bestemmelse om, at ministeren udarbejder en normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, suppleres med en bestemmelse om, at der udarbejdes en særlig vedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger etableret ved salg efter det nævnte kapitel i almenboligloven. Der er ikke pligt til at anvende den særlige vedtægt.

Det er hensigten, at der i vedtægten bl.a. indsættes bestemmelser om, at indkaldelsen til ejerforeningens

generalforsamling også skal sendes til formanden for afdelingsbestyrelsen, og at afdelingsbestyrelsen skal have adgang til generalforsamlingen med taleret.

Til nr. 3

Efter de gældende regler i lovens § 10, stk. 2, nr. 2, kan ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer, som udgangspunkt ikke opdeles i ejerlejligheder. Disse ejendomme kan dog opdeles, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen kommer til at udgøre én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

Forslaget om, at almene lejere skal have mulighed for at købe deres bolig, gør det nødvendigt at ændre disse regler. Hvis der kan ske udstykning, vil der skulle foretages udstykning af de boliger, som sælges fra. Er udstykning ikke mulig, vil der skulle foretages en ejerlejlighedsopdeling. Opdeling af en ejendom i ejerlejligheder er forbundet med omkostninger, og hvis man ved det første salg opdelte ejendommen på en sådan måde, at hver lejlighed blev en selvstændig ejerlejlighed, ville der blive tale om uforholdsmæssigt store salgsmkostninger, hvis der kun blev solgt få boliger. Derfor foreslås i § 10, stk. 3, at opdelingen som hovedregel skal ske løbende. Det vil sige, at ejendommen ved det første salg skal opdeles i 2 ejerlejligheder, idet den solgte lejlighed kommer til at udgøre den ene ejerlejlighed og de resterende lejligheder kommer til at udgøre den anden. Ved det næste salg videreopdeles den ejerlejlighed, som omfatter de resterende lejligheder, således at der herved fremkommer 3 ejerlejligheder.

Det foreslås dog, at det - med kommunalbestyrelsens godkendelse - skal være muligt at opdele "til bunds", hvis boligorganisationen vurderer, at dette er mest hensigtsmæssigt i den konkrete ejendom. Med opdeling "til bunds" menes, at opdelingen foretages på en sådan måde, at samtlige boliger og samtlige erhvervslejemål udlægges som selvstændige ejerlejligheder. Hvis boligorganisationen vurderer, at de fleste lejligheder i afdelingen vil blive solgt, og at opdeling "til bunds" derfor vil være billigere end løbende opdeling, kan førstnævnte opdelingsmåde således være den mest hensigtsmæssige.

Hvis boligorganisationen i startfasen har valgt løbende opdeling, er der intet til hinder for, at organisationen undervejs beslutter at udlægge de resterende usolgte boliger (incl. evt. erhvervslejemål) som selvstændige ejerlejligheder.

Som anført kan almene ejendomme efter de gældende regler opdeles på en sådan måde, at hele bebo-